

100 Jahre DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V.

1908 - 1918

Zum 1. Januar 1900 tritt das BGB in Kraft. Mieterrechte werden jedoch größtenteils durch Formularverträge der Haus- und Grundstückseigentümer eingeschränkt.

1904 tagt in Frankfurt der Erste Deutsche Wohnungskongress des Deutschen Vereins für Wohnungsreform mit mehr als 800 Teilnehmern, darunter führende Politiker und Regierungsvertreter aus dem In- und Ausland.

Zehn Frankfurter Bürger wollen den gut organisierten Haus- und Grundeigentümern etwas entgegensetzen. Ärzte, Rechtsanwälte und ein „Privatbeamter“ gründen am 25. März 1908 den „Mieterschutz-Verein Frankfurt a/M“. Sie starten mit 30 Mitgliedern. Dem neuen Verein gegenüber stehen drei Vereine der Haus- und Grundeigentümer mit jeweils etwa 1.000 Mitgliedern. Auch im Stadtparlament sind die Interessen der Mieter bisher kaum vertreten. Laut Satzung sollte jeder zweite oder mindestens jeder dritte Stadtverordnete Haus- oder Grundstückseigentümer sein.

Ein erster Erfolg: Auf Betreiben des Vereins nimmt das Mieteinigungsamt der Stadtverwaltung 1911 seine Arbeit auf. Es soll Streits kostengünstig und zügig schlichten und so die Gerichte entlasten. Beisitzer sind Vertreter des Mieterschutzvereins und des Vereins der Haus- und Grundstückseigentümer.

Der erste Weltkrieg (1914 bis 1918) legt die Arbeit der Mietervertretungen weitgehend lahm. Am Kriegsende herrscht Wohnungsnot, die Mieten steigen.

Im Juli 1917 erlässt die Reichsregierung eine „Bekanntmachung zum Schutze der Mieter“. Mieter können Mietkündigungen nun überall von Mieteinigungsämtern prüfen lassen. Diese werden in den nächsten zwei Jahren nahezu flächendeckend von den Landesbehörden eingerichtet. Sie können Kündigungen für unwirksam erklären sowie Mietdauer und -höhen festsetzen. Damit kontrolliert die öffentliche Hand bei Kriegsende einen wesentlichen Anteil der Mietbeziehungen.

1919 - 1928

Zu Beginn der zwanziger Jahre verzeichnen Mietervertretungen in ganz Deutschland enorme Zuwächse. Dahinter stehen der Wohnungsmangel nach Kriegsende, die Inflation, die allgemeine Begeisterung für Organisationen und die zunehmend unübersichtliche Rechtslage der Mieter. Das Mieterverhalten ändert sich: Wer eine Bleibe hat, hält mit allen Mitteln daran fest und nutzt alle juristischen Möglichkeiten. Der Beratungsbedarf steigt. 1923 zählt der Verein 10.000 Mitglieder.

In der Frankfurter Mieterzeitung beklagt der Dezernent des Wohnungsamtes 1925 das soziale Elend der Mieter, die Wohnungsnot und die Obdachlosigkeit. In der Stadt suchen 19.000 Menschen eine Wohnung.

Chronologie

Im selben Jahr entsteht die Bauabteilung des Vereins. Sie soll preiswerten Wohnraum schaffen. Mitglieder erwerben symbolische Bausteine für eine Mark und damit ein Anrecht auf eine Mietwohnung des Vereins. Bis 1927 entstehen 59 Wohnungen: in der Eckenheimer Landstraße 331-339 (40), in der Eschersheimer Landstraße 220 (8) sowie in der Manderscheider Straße 60-64 (11).

Sein 20-jähriges Jubiläum feiert der Verein mit einer Sonderausgabe der Mieterzeitung. Dort hebt er die Auseinandersetzung mit dem Formularvertrag der Haus- und Grundstückseigentümer hervor. So würden Wohnungen und Häuser oft auf Kosten der Mieter instandgesetzt. Streit gäbe es insbesondere wegen Mietzahlungen im Voraus, des Betretungsrechts und weil der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ umgangen werde. Das Schlimmste seien jedoch die Hausordnungen der Mietverträge. Durch sie erteilten Hausbesitzer ihren Mietern Befehle. Die Verbreitung solcher Verträge stelle eine „Militarisierung“ des Hausbesitzes dar. Weiter erfolgt der Aufruf, der Mieterschutzverein solle sich nicht von Parteien vereinnahmen lassen.

1929 - 1938

Die Geschäftsstelle zieht 1929 von der Klingerstraße 23 in die Brönnnerstraße 20.

Der Verein entzieht sich der Gleichschaltung nicht. 1933 greift das so genannte Führerprinzip: Der Vorstandsvorsitzende wird Vereinsführer. Laut Protokollen und Schriftwechseln aus der Nachkriegszeit sollen Angehörige der SA kurz vor den Vorstandswahlen in den Verein eingetreten sein. Der parteizugehörige Vereinsführer habe sie zu wahlberechtigten Delegierten ernannt. Sie haben ihn gewählt und den Verein ohne Beitragszahlung wieder verlassen.

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt erheblich, es fehlt vor allem an einfachen und preiswerten Wohnungen. Auch die Mieten steigen Mitte der dreißiger Jahre deutlich. Um die Interessen der nationalsozialistischen Wirtschafts- und Lohnpolitik nicht zu gefährden, wird das Mieterschutzgesetz im April 1936 erheblich erweitert. Im November 1936 wird ein Preisstopp auf alle Kleinwohnungen verhängt. Dieser wird im Oktober 1937 auf alle Wohnungen ausgeweitet. Preiserhöhungen müssen nun amtlich genehmigt werden. Im Dezember 1937 wird das Mieterschutzgesetz weiter ausgedehnt, dem bis zum Kriegsbeginn 1939 alle Wohnungen unterstellt werden.

Die Geschäftsstelle zieht 1938 ans Eschenheimer Tor 3. Der Verein zählt 6.000 Mitglieder und besitzt acht Grundstücke.

1939 - 1948

1944 wird die Geschäftsstelle vollständig zerstört, alle Unterlagen verbrennen.

Ein Jahr später schließt der Verein laut Protokoll der Delegierten von 1946-48 zwei Vorstandsmitglieder wegen ihrer NS-Vergangenheit aus.

1946 gründen sechs Mieterschutzvereine in Groß-Hessen, darunter auch der Frankfurter, den Landesverband hessischer Mieterschutzvereine e. V. (heute: Deutscher Mieterbund, Landesverband Hessen e. V.) mit vorläufigem Sitz in Wiesbaden. Er soll die Ortsvereine bei der Beratung unterstützen, in

Chronologie

besonderen Fällen Mitglieder vor Gerichten vertreten, bei der Gesetzgebung im Mietrecht mitwirken, ein Nachrichtenmedium schaffen, das gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungswesen fördern, auf die Bereitstellung öffentlicher Mittel einwirken sowie billige Verkehrsmöglichkeiten zu Siedlungen schaffen.

1947 baut der Verein eine neue, zunächst kleine Geschäftsstelle in der Eckenheimer Landstraße 339 auf.

Die Wohnungsnot nach dem Krieg ist erheblich. Alleine nach Hessen wandern mehr als eine Million Flüchtlinge ein.

In der ersten Mitgliederversammlung nach Kriegsende 1948 berichtet der Vorsitzende über die Entwicklung des Vereins der vergangenen vier Jahre. Um die ausgebombten Gebäude in der Eckenheimer Landstraße wieder aufbauen zu können, werden die Grundstücke des zu 90% zerstörten Hauses in der Eschersheimer Landstraße sowie die Liegenschaft in Schwanheim verkauft. In einer außerordentlichen Versammlung lehnen die Delegierten eine vom Landesverband vorgeschlagene Fusion mit der Interessengemeinschaft der Mietervereine Frankfurt ab. Sie wollen den ältesten Frankfurter Verein weiter nach vorne bringen. Der Verein heißt von nun an „Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V. gegründet 1908“.

1949 - 1958

In den Nachkriegsjahren konsolidiert sich der Verein. 1951 zählt er 1.300 Mitglieder, fünf Jahre später sind es schon 800 mehr (2.214). Auch auf Bundesebene bewegt sich viel: Der Deutsche Mieterbund wird 1951 in Köln gegründet.

Der Beratungsbedarf steigt wieder. Die Politik diskutiert das „soziale Mietrecht“, mit dem der Abbau der Zwangswirtschaft und die Rückführung des Wohnungswesens in die freie Marktwirtschaft vollzogen werden sollen. Die Mieterbewegung setzt sich für einen generellen Kündigungsschutz ein, der nicht nur in Notzeiten bestehen soll. Die organisierten Hausbesitzer dagegen streben ein freies Wohnungswesen ohne staatliche Eingriffe an. Darüber hinaus sind die zahlreich entstehenden Neubauten kündigungsrechtlich und preislich ohnehin nicht gebunden.

Ein Bericht der Delegiertenversammlung von 1956 beklagt, die Geschäftsstelle sei „stets auf das Äußerste angespannt“, Beratungsstunden bis spät in die Nacht seien kein Einzelfall.

1959 - 1968

Von 1960 an bringt das „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft“, der so genannte Lückeplan, dem Verein regen Zulauf. 1965 zählt auch Frankfurt zu den „weißen Kreisen“. Die Wohnungszwangswirtschaft wird aufgehoben. Der Kündigungsschutz entfällt, die Mietpreise im Altbau sind nicht mehr gebunden. Das Ringen um soziale Kündigungsschutzbestimmungen beginnt von vorn.

Seit 1960 ist Rechtsanwalt Kurt Bothe Vorstand und berät neben seiner anwaltlichen Tätigkeit auch die Vereinsmitglieder. Zusätzlich nehmen 1968 zwei Rechtspfleger ihre Arbeit im Verein auf.

Chronologie

1969 - 1978

1972 wird Rechtsanwalt Werner Schaub, späterer Vorstand, Vereinsmitglied.

Ein Jahr später tritt Ass. jur. Jürgen Bär, heute Vereinsvorsitzender, dem Verein bei und ist zugleich als juristischer Berater tätig. Er wird 1978 mit einem weiteren Juristen fest angestellt.

1975 richten der Mieterschutzverein und der Verein der Haus- und Grundstückseigentümer gemeinsam eine Mietschlichtungsstelle ein. Ein Richter sitzt vor und nimmt Ortstermine wahr. Vertreter beider Vereine sitzen bei. So findet diese kostengünstige Einrichtung in fast jedem Fall sachgerechte Ergebnisse, die beide Parteien mittragen. Da der Vertrag mit Haus & Grund endet, wird sie Mitte der achtziger Jahre eingestellt.

Seit 1976 arbeitet der Mieterschutzverein in der Mietspiegelkommission der Stadt Frankfurt mit. Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete aus und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit in der Stadt Frankfurt. Die Gerichte erkennen den Mietspiegel als Beweismittel zur Feststellung der ortsüblichen Miete an.

1979 - 1988

1980 wählt der Verein Rechtsanwalt Werner Schaub nach dem Tod von Kurt Bothe zum Vorstand. Eine neue Ära beginnt. Der Mieterschutzverein wird noch größer und professioneller. Er beschäftigt weitere fünf Juristen für die Beratung der Mitglieder, führt die elektronische Datenverarbeitung ein und entwickelt sich zum modernen Dienstleister.

1980 zählt der Verein wieder 10.000 Mitglieder.

Seit 1982 enthält der Mitgliedsbeitrag eine Rechtsschutzversicherung für gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter.

1983 feiert der Mieterschutzverein sein 75. Jubiläum in der Alten Oper. Zu den Festrednern gehören der damalige Oberbürgermeister Walter Wallmann und Gerhard Jahn, der frühere Präsident des Deutschen Mieterbundes.

1987 zählt der Verein 15.000 Mitglieder.

Auch in den westlichen Stadtteilen und im Umland will der Mieterschutzverein umfassende Beratung anbieten. So nimmt 1988 die Zweigstelle in Höchst ihre Arbeit auf.

1989 - 1998

In den neunziger Jahren wächst der Verein weiter. Mittlerweile arbeiten acht juristische Berater täglich von 13 bis 19 Uhr.

Der Mieterschutzverein feiert einen Meilenstein: 1993 bestätigt der Bundesgerichtshof, dass 28 von 34 Vertragsklauseln des Formularvertrags des Landesverbands Hessen der Haus- und Grundstückseigentümer unwirksam waren. Sie hatten die Mieter unangemessen benachteiligt. So hatten Klauseln bis dahin etwa die Heizungsverpflichtung des Vermieters zu Lasten des Mieters stark eingeschränkt, Tierhaltung und Wäschetrocknen ausnahmslos verboten oder den Mieter zu vielfältigen Reparaturen verpflichtet. Dem Urteil ging ein vier Jahre dauernder Rechtsstreit voraus. Gemeinsam mit dem Landesverband Hessen und weiteren angeschlossenen Vereinen hatte der Mieterschutzverein den Landesverband der Haus- und Grundstückseigentümer als Herausgeber eines Formularvertrags vor Gericht aufgefordert, 34 Vertragsklauseln zu unterlassen (Historie: Urteil LG Ffm vom 27.02.90 Az: 2/13 O 476/89; OLG Ffm vom 19.12.91 Az: 6 U 108/90 zu Az: 2/13 O 474/89 durch Prozessvergleich auch für Az: 2/13 O 476/89; zu OLG Ffm erging Urteil BGH vom 20.01.93, VIII ZR 10/92). Unter dem Druck eines Vermietermarktes mussten Mieter den Formularvertrag bei Vertragsabschluss bis dahin akzeptieren. Die Entscheidung in höchster Instanz stellt nun viele Punkte klar und erspart vielen Mietern Prozesse und Kostenrisiken.

Seit 1996 zählt der Verein mehr als 20.000 Mitglieder und ist damit der größte Mieterverein Hessens.

1999 - 2008

1999 führt der Mieterschutzverein die telefonische Kurzauskunft ein und bietet allen Mitgliedern die Mitgliederzeitung unentgeltlich an. Von 2000 an arbeiten zehn fest angestellte, auf Mietrecht spezialisierte Juristen in der Beratung. In den folgenden Jahren verbessert der Verein weiter seine Beratungsqualität, bietet von 2005 an Beratung nach Terminvergabe, erweitert die telefonische Öffnungszeit, führt moderne elektronische Datenverarbeitung und effizientere Verwaltung ein, sowie nach außen Internetpräsenz mit inzwischen umfangreicher Urteilssammlung Frankfurter Mietrechtssprechung. Thema Nummer eins bei den Mitgliedern sind derzeit Neben- und Betriebskostenabrechnungen, bei denen sich die steigenden Energiepreise geltend machen.

2000 scheidet Vorstand Werner Schaub wegen Krankheit aus und wird zum Ehrenvorsitzenden ernannt. Wolfgang von Schwarzenberg, seit 1996 stellvertretender Vorsitzender, übernimmt den Vorsitz des Vereins.

2001 verabschiedet die Bundesregierung die lange Zeit umstrittene Mietrechtsreform. Sie soll veraltete Regelungen, die teilweise auf das Jahr 1896 zurückgehen, sprachlich vereinfachen und an heutige wirtschaftliche Situationen und Lebensverhältnisse anpassen.

Auch hinter den Kulissen ihrer Beratungstätigkeit sind die Experten des Mieterschutzvereins aktiv. Der Verein begleitet die Entstehung der Mietrechtsreform und schult seine Juristen nach der Verabschiedung intensiv. 2005 ergänzt der Gesetzgeber einen Passus der Mietrechtsreform, der bei der Übergangsvorschrift nicht klar geregelt worden war. Seitdem gilt für Mieter die dreimonatige Kündigungsfrist auch für Altverträge. Dem war weitere intensive Lobbyarbeit des Vereins, gemeinsam mit dem Landesverband Hessen und dem Deutschen Mieterbund, vorausgegangen.

Chronologie

Die neue Rechtsprechung des BGH zur Unwirksamkeit von Renovierungsklauseln bei Vereinbarung starrer Fristen beginnt mit einem Urteil 2004 zugunsten eines Mitglieds des Mieterschutzvereins (BGH VIII ZR 361/03 vom 23.06.2004).

Wie eine Studie des DMB Landesverbandes Hessen 2007 ergibt, ist der Mieterschutzverein Frankfurt am Main zu Beginn dieses Jahrhunderts auf bestem Weg. Seine Mitglieder sind überdurchschnittlich hoch an ihren Verein gebunden. Laut Studie sind sie mit Angebot und Leistungen hoch zufrieden und betrachten den Verein als sehr vertrauenswürdig, kompetent und professionell. Derzeit arbeitet der Verein daran, sich den Erwartungen der Mitglieder in der Zukunft zu stellen und sich fit zu machen für die nächsten hundert Jahre.

Im August 2007 überrascht der Verein seine Neuzugänge mit den Mitgliedsnummern 99.999, 100.000 und 100.001 mit einem Möbelhaus-Gutschein bzw. Mieterlexikon.

Im Jubiläumsjahr gibt sich der Verein einen neuen Namen: Die Mitgliedschaft beim Dachverband „Deutscher Mieterbund“ soll von nun an schon im Namen erkenntlich sein. Seit dem 4. Februar 2008 steht im Vereinsregister der Stadt Frankfurt daher: DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V.

Quellen

- Volker Emmerich und Jürgen Sonnenschein, Mietrecht, Berlin 1979
- Karl Christian Führer, Deutsche Mieterbewegung, Herausgeber: Deutscher Mieterbund e. V., Köln 2000
- Jörg R. Köhler, Studien zur Frankfurter Geschichte, Frankfurt 1995
- Gustav Teitge, Erhaltung und Sicherung des privaten Eigentums - Die Geschichte der Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main 1883-1983, Frankfurt 1982
- Mieter-Zeitung für Frankfurt a. M. und die Provinz Hessen-Nassau, Ausgaben März 1925, Mai 1925, Oktober 1926, Februar 1927, Juli 1927, April 1928
- Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V., Pressemitteilung vom 02.09.1983
- DMB Landesverband Hessen e. V., Der Kampf gegen Mietvertragsklauseln geht weiter, Presseinformation vom 18.06.1993
- DMB Landesverband Hessen e. V., Analyse der emotionalen Mitgliederbindung, April 2007